



**SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET**  
NÄSSJÖ KOMMUN



## Detaljplan för Kvarteret Grönfinken Annebergs tätort, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2015-05-11  
med standardförfarande

## *Planbeskrivning*

---

Diarienummer 2014-646

Antagen av SPN 2015-09-23 § 155  
Laga kraft 2015-10-22

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Tekniska serviceförvaltningen har ansökt om ny detaljplan för Grönfinken 3 i Anneberg där förskolan Tomtestugan ligger. Enligt skolutvecklingsplanen ska verksamheten flytta till förskolan Trasten intill Annebergs-skolan. Tekniska serviceförvaltningen har för avsikt att sälja fastigheten och möjlig markanvändning behöver därför breddas. Utöver skola föreslås fastigheten kunna användas för bostad, handel, kontor och vård. Den gällande detaljplanen från 1989 anger att Grönfinken 3 får användas endast för skoländamål/friliggande barnstuga och en ny plan behöver därför upprättas. De två övriga fastigheterna i kvarteret - Grönfinken 1 och 2 – tas med i planområdet för att helt släcka ut den tidigare gällande planen och för att bredda möjlig markanvändning även på dessa fastigheter.

### Plandata och avgränsning

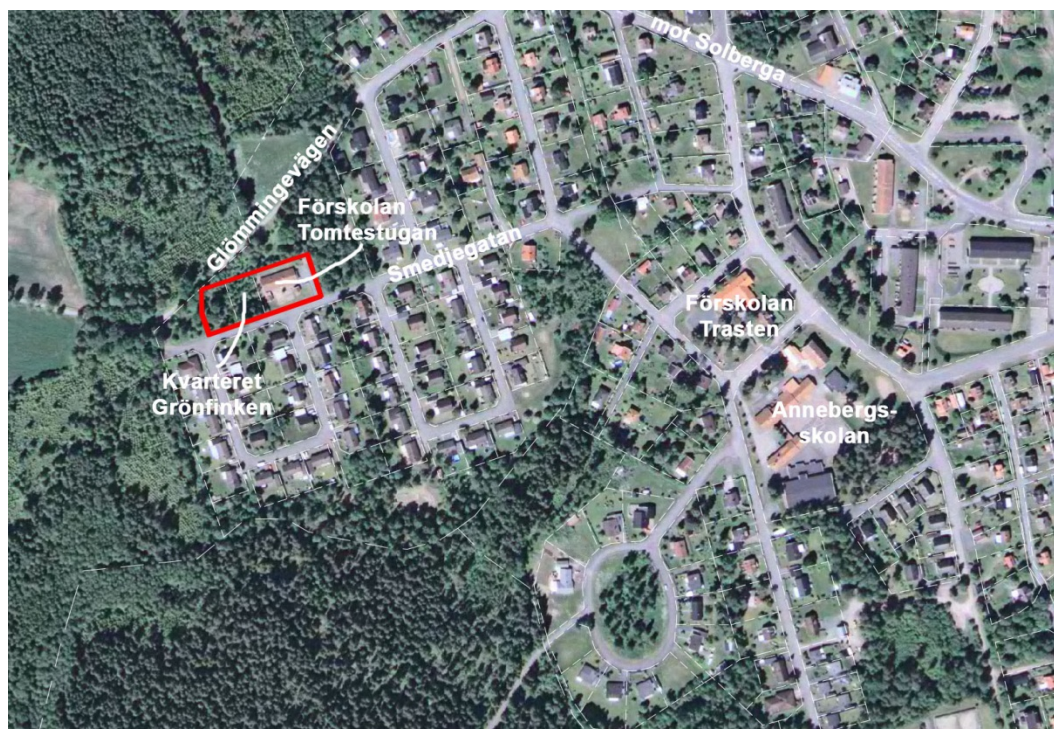
Planområdet ligger i västra delen av Anneberg, cirka 500 meter från centrum, vid Smedjegatan. Planområdets areal är cirka 3500 m<sup>2</sup>.

Nässjö kommun äger all mark inom planområdet.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med standardförfarande.



Översiktspild av planområdet

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar att västra delen av kvarteret Grönfinken liksom området väster, norr och öster om kvarteret är detaljplanelagt bostadsområde, ej exploaterat.

Någon fördjupad översiktsplan för Anneberg finns inte.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan nummer 11 i Anneberg antagen av kommunfullmäktige den 23 februari 1989. Planen anger för Grönfinken 3 skola/friliggande barnstuga och för Grönfinken 1 och 2 friliggande bostäder. Öster om kvarteret finns en fem meter bred grönremsa planlagd som allmän plats/park.

### Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 25 februari 2015 att ge kontoret i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan.

### Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormerna. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

### Bedömning av miljöpåverkan

#### Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad den 24 april 2015. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

#### Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet "God bebyggd miljö".

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## Förutsättningar och förändringar

### Nuvarande markanvändning och bebyggelse

#### Bebyggelse



Villaområde söder om planområdet



Förskolan Tomtestugan

Söder om planområdet ligger ett område med friliggande villor uppförda i slutet av 1970-talet.

De enda byggnaderna som finns inom planområdet är förskolan Tomtestugan, som består av en huvudbyggnad i ett plan med rödmålad träfasad och sadeltak och mot gatan två mindre förrådsbyggnader. Förskolan uppfördes 1989.

#### Mark och vegetation



Smedjegatan ner mot centrum



Obebyggda tomter i västra delen av kvarteret

Planområdet är högt beläget i samhället och sluttar mot öster. Inom kvarteret är nivåskillnaden cirka 5 meter. Smedjegatan utgörs av en backe ner mot centrum av samhället.

Grönfinken 1 och 2 är två obebyggda tomter bevuxna med gles lövskog lik-som grönremsan i östra delen av planområdet.

På området norr om kvarteret Grönfinken växer tät granskog.

### **Fornlämning**

Mellan kvarteret Grönfinken och Glömmingevägen, finns en fornlämning i form av en väghållningssten i granit från början av 1500-talet. Stenen på-verkas inte av den nu aktuella detaljplanen.

### **Gator, trafik, kollektivtrafik**

Smedjegatan har karaktären av uppsamlingsgata med måttlig trafik.

Länstrafiken kör regionbuss linje 321 Nässjö – Eksjö via Anneberg. När-maste hållplatser från kvarteret Grönfinken ligger cirka 500 meter bort, vid Hagalundsgatan respektive Annebergs skola. Det tar cirka 20 minuter med buss från Anneberg till Nässjö.

## **Planerad markanvändning och bebyggelse**

### **Kvartersmark**

Planbestämmelsen BHKSV innebär att kvarteret Grönfinken får användas för bostäder, detaljhandel, kontor, vård och skola. Syftet är att inte begränsa olika användningar av kvarteret som vid en bygglovsprövning bedöms lämpliga med hänsyn till verksamhetens storlek och placering.

I användningen bostad ingår olika former av boende av varaktig karaktär och även bostadskomplement. Omgivande bebyggelse är sedan tidigare planlagd för detta ändamål och konsekvenserna av användningen är förut-sägbara och kända.

I beteckningen skola ingår fritidshem, förskola, skola eller jämförlig verk-samhet. Området är idag planlagt som och används för skolverksam-het/förskola. Konsekvenserna av denna användning får därmed anses kända och prövade på platsen. Däremot har verksamhet som betecknas som handel, kontor och vård inte bedrivits i området tidigare.

Detaljhandel innebär handel med varor och tjänster. Handel med varor kan innebära en högre andel besökare jämfört med skola, men generellt samma eller mindre antal anställda. Handel med tjänster innebär vanligtvis ett mindre antal besökare jämfört med handel med varor. Uteverksamheten är normalt mindre vid handel jämfört med skola. Verksamheten pågår ofta se-nare på dagen och kan förekomma på helger.

I användningen kontor innefattas kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. En kontorsverksamhet utgör en arbetsplats van-ligtvis under dagtid och trafiken består främst av anställda och en mindre andel besökare. Verksamheten genererar normalt fler anställda och färre be-sökare jämfört med skolverksamhet och uteverksamheten är mycket mindre

jämfört med skola. När det gäller verksamhetens tider bedöms kontor vara jämförbart med skola.

Vård innebär vårdverksamhet avseende människor, som bedrivs i särskilda lokaler. Användningen bedöms innebära motsvarande antal anställda som skolverksamhet, men mindre andel besökare (hämta/lämna-trafik) och mindre andel uteverksamhet. Vård är mer att likna vid boende där verksamheten pågår hela tiden.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av föreslagna markanvändningar vara tillräckligt utredda och förutsägbara. Omgivningspåverkan gentemot omkringliggande bostäder bedöms inte bli nämnvärt större än nuvarande skolverksamhet. Det som skiljer är främst att det kan bli verksamhet även på helger. Med tanke på planområdets begränsade storlek kan en ny användning inte bli av någon större omfattning och därmed inte heller medföra någon stor omgivningspåverkan.

Maximal nockhöjd anges till 9 meter med hänsyn till de behov som väntas finnas inom planområdet. Utmed norra gränsen redovisas så kallad korsmark vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. På grund av närheten till gatan respektive fastighetsgränser redovisas prickad mark - mark som inte får förses med byggnad – mot övriga gränser.

### **Grönområde**

Östra delen av planområdet som är ett friväxande grönområde planläggs som allmän plats/natur, vilket överensstämmer med pågående markanvändning. Användningsbestämmelsen natur innebär en lägre grad av skötsel jämfört med park.

## **Teknisk försörjning**

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp och el finns framdraget i Smedjegatan.

Körytor och parkering inom tomten anläggs med fördel med genomsläppligt material, till exempel grus eller armerat gräs. Detta minskar mängden dagvatten som släpps till ledningssystemen och reducerar föroreningsinnehållet.

## Genomförande

### Konsekvenser av planens genomförande

Användningsmöjligheterna för kvarteret breddas vilket underlättar för kommunen att sälja Grönfinken 3. De användningar av kvarteret som möjliggörs anses lämpliga i området med hänsyn till omgivningspåverkan (se tidigare beskrivning av förväntade konsekvenser under rubriken planerad markanvändning och bebyggelse – kvartersmark, sidan 5). Inga olägenheter bedöms uppstå av de användningar som tillåts och påverkan på omgivningen (trafik, buller etc.) väntas inte öka jämfört med den användning som pågår idag. Att bredda möjlig användning innebär ett bättre resursutnyttjande av de investeringar som är gjorda.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvars- och kostnadsfördelning

Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för försäljning av fastigheterna inom kvarteret.

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för den tekniska infrastrukturen i form av vatten och avlopp och sköter även grönområdet i östra delen av planområdet. Eon Elnät AB ansvarar för elförsörjningen.

### Fastighetskonsekvenser

Planens genomförande medför inte några direkta fastighetsbildningsåtgärder. Kvarteret är redan indelat i tre tomter. Planen hindrar inte att tomterna slås samman till en gemensam fastighet om behov uppkommer.

## Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under maj/juni, hålls tillgänglig för granskning under augusti/september, beräknas antas i september och vinna laga kraft i oktober 2015.

## Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen.

I tjänsten



Helena Ahnstedt  
Planingenjör